

Die Stadt Landsberg a. Lech erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), zuletzt geändert am 29.08.1997 (GVBl. S. 520)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesen vom Stadtbauamt Landsberg a. Lech geänderten Bebauungsplan

Römerauterrasse 4

für die Grundstücke Fl.Nrn. 3723 und 3359 Gemarkung Landsberg als Satzung.

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO - Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

z.B. II 2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. 0,40 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
Die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen werden nicht mitgerechnet.

z.B. 0,80 2.3 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

3.0 Bauweise und Baugrenzen

RH 3.1 nur Reihenhäuser zulässig

3.2 Baulinie

3.3 Baugrenze - Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

3.4 Ausnahmen

3.4.1 Im Bereich der mit "A" gekennzeichneten überbaubaren Fläche darf die südliche Baugrenze mit einem erdgeschößigen Wintergarten um 1,50 m in voller Grundstücksbreite überschritten werden.

3.4.2 Gartengerätehäuschen und Gartenlauben bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 6 qm je Grundstück sowie Terrassen und Einfriedungen sind von der Festsetzung nach Ziffer 3.3 ausgenommen.

4.0 Verkehrsflächen

F
G Gw 4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen Unterteilung in Fahrbahn (F), Grünstreifen (G) und Gehweg (Gw)

4.2 Straßenbegrenzungslinie

LSR 4.3 befahrbarer privater Wohnweg mit Maßangabe in Meter (m)

4.4 privater Gehweg

4.5 öffentlicher Gehweg

4.6 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.

5.0 Versorgungsanlagen

OH Oberflurhydrant

Elektrizität - Trafostation

6.0 Grünflächen

6.1 Grünflächen öffentlich

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Grünfläche)

6.3 Anpflanzen: Bäume

6.4 Anpflanzen: Sträucher

6.5 Erhaltung: Bäume

6.6 Erhaltung: Sträucher

6.7 Je 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.

6.8 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schofferrassen, Rasengittersteine, Pflasterterrassen) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

6.9 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig.

6.10 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg a. Lech in der jeweils gültigen Fassung. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, daß die Einfriedung zwischen den Grundstücksparzellen max. 1,50 m hoch sein darf und als Maschendrahtzaun ausgeführt werden muß.

Hinweis: Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und Reihenhäusern dürfen gemäß Art. 63 Abs. 1, Nr. 6c BayBO 1998 bis zu einer Höhe von 2m und einer Tiefe von 4m genehmigungsfrei errichtet werden.

6.11 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

7.0 Garagen, Carports und Stellplätze

Ga/Ca/St 7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen
Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

7.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Landsberg a. Lech in der jeweils gültigen Fassung.

8.0 Gebäude

8.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über dem äußeren Fahrbahnrand des privaten Wohnweges liegen (dem Eingang zugeordnet).

8.2 Die Geschöbshöhe darf 2,80 m nicht überschreiten.

8.4 Erker sind nicht zulässig.

8.4 Balkone müssen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 50 cm einhalten.

8.4 Ein Zwerchgiebel (Wiederkehr) darf höchstens 60 v.H. der jeweiligen Wandlänge des einzelnen Reihenhauses betragen.

8.5 Die Giebelbreite bzw. Tiefe darf max. 11,50 m betragen.

9.0 Dächer

SD 9.1 symmetrische Satteldächer

z.B.35-38° 9.2 Dachneigung in Altgrad

9.3 Firstrichtung

9.4 Kniesocke sind nur bis zu einer Höhe von max. 20 cm zulässig. Als Kniesocke gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.

9.5 Je Reihnhaus und Dachflächenhälfte ist eine Dachgaube mit max. 1,75 m Breite zulässig. Die Gaube muß mit einem 33° steilen Satteldach ausgeführt werden. Vom Ortgang bzw. von der Außenwand des benachbarten Reihenhauses ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

9.6 Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen. Für Dachgauben reduzieren sich diese Maßangaben um 20 cm.

9.7 Die Dächer sind mit naturrotten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.

9.8 Die Garagen und Carports sind mit Flachdächern auszuführen.

10.0 Werbeanlagen

10.1 Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg a. Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.

10.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

11.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverteilerschränke dürfen sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden. Sie sind in den Baugrundstücken so anzuordnen, daß sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

12.0 sonstiges

12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Zahl der Vollgeschosse
GRZ GFZ 12.3 Nutzungsschablone
Dachform u. -neigung

z.B. +12,00 12.4 Maßangabe in Meter

12.5 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind

12.6 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung (hier Garagen, Stellplätze, Privatweg und nordöstliches Reihnhaus) besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

12.6.1 Im Grenzbereich Altdeponie - Bebauung sind mindestens zwei permanente 1 x 2 Zoll Deponiegasmeßstellen mit Kieselummantelung und Ausbau bis ca. 4,00 m Tiefe zu erstellen. Der Bestand der Deponiegasmeßstellen ist langfristig (z.B. durch Ausbau als Unterflurmeßstelle) zu gewährleisten. Die Positionierung der Meßstellen ist mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech vorab abzustimmen.

12.6.2 Die Deponiegasmeßstellen sind zu einem repräsentativen Zeitpunkt, zunächst einmalig, auf Permanentgase (CH₄, CO₂, N₂, O₂) sowie BTEX und LHKW zu beproben und zu analysieren. Die Ergebnisse sind dem Landratsamt Landsberg a. Lech zur Bewertung vorzulegen. Je nach Ergebnis können weitere Untersuchungen sowie passive Schutzmaßnahmen im Bereich der Altdeponie erforderlich werden.

12.6.3 Für sämtliche Baumaßnahmen, die im Grenzbereich zur Altdeponie oder auf der Altdeponie selbst, sowie im Bereich der vermuteten Stollen stattfinden, ist eine qualifizierte Bauaushubüberwachung mit Erfassung der Aushubqualität entsprechend den "Technischen Regeln zur stofflichen Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)", jeweils neuester Stand, durchzuführen.

12.6.4 Durch die Bebauung bzw. Überbauung des Grenzbereiches der Altdeponie muß eine funktionelle Beeinträchtigung eines mittelfristig erforderlichen Oberflächenabdichtungssystems auf der Altdeponie ausgeschlossen sein.

12.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen):

12.7.1 Im Bereich A 1/2 müssen die Außenwände und Dächer von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Schalldämm-Maß von R_w' = 40 dB(A) aufweisen. Die Fenster dieser Aufenthaltsräume müssen der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 entsprechen. Sind Fenster in den Fassaden der beiden nördlichsten Reihenhäuser im Bereich A2 zu Belüftungszwecken von Kinderzimmern und bzw. Schlafzimmern notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen; alternativ dazu können sog. Wandlüftgeräte oder Wintergärten vorgesehen werden. Für die restlichen Fassaden der Bereiche A 1/2 wird der Einbau der integrierten Lüftungseinheiten empfohlen.

b) Im Bereich B ist ein geschlossenes Schallhindernis bestehend aus Garagen und Schallschutzwand auszuführen. Die Wandhöhe der Garagen und der Schallschutzwand muß dabei 3,00 m betragen. Die Schallschutzwand muß eine flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/qm aufweisen und darf keine Fugen oder Schlitze erhalten - Ausführung mit 24 mm starken Nut- und Federbrettern oder überlakte Schalung erforderlich.

12.8 Die Garagen dürfen in dem wie vor gekennzeichneten Bereich B keine Streifenfundamente erhalten.

12.9 Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist im Bereich der Altdeponierung aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig. Das Niederschlagswasser von den Dächern ist mindestens 10 m entfernt von der Altdeponierung zu versickern, um Ausschwemmungen zu verhindern.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Gebäude

20-kV-Kabel

20-kV-Freileitung mit Sicherheitsbereich

Bereich in dem 2 Luftschutzstollen vermutet werden - Bei den Ausgrabungsarbeiten für die Keller ist mit der Freilegung der Stollen zu rechnen. Durch geeignete Sondierungsverfahren (z.B. Suchschlitze, Rammsondierung etc.) kann sichergestellt werden, ob sich die Stollen tatsächlich im Bereich des jeweiligen Bauvorhabens befinden. Im Einzelfall kann dies besondere Bodenauffüllungen und -verdichtungen zur Folge haben.

Höhenschichtlinien in Meter (m) über Normalnull

✗ Bodengasmeßstelle

III. Verfahrenshinweise

1.1 Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in der Sitzung vom 01.10.1997 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 30.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

1.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.05.1998 bis 15.06.1998 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a. Lech, den 17.06.1998

Röfle
Oberbürgermeister

2. Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.06.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a. Lech, den 30.06.1998

Röfle
Oberbürgermeister

3. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 06.07.1998 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg a. Lech bereitgehalten.

Landsberg a. Lech, den 07.07.1998

Röfle
Oberbürgermeister



Landsberg
a. Lech

Bebauungsplan M. 1:1000 1. Änderung



aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg a. Lech		Katharinenstraße 1 86899 Landsberg a. Lech
geändert	24.03.1998	Gan	gezeichnet 23.01.1998 Gan
geändert	25.06.1998	Gan	geprüft
geändert	Landsberg a. Lech, den 23.01.1998		
Plannummer	2 1 8 1		Grießlinger Baudirektor